ПРОЕКТ

**Муниципальное образование Кондинский район**

**Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

# **АДМИНИСТРАЦИЯ КОНДИНСКОГО РАЙОНА**

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года |  |  | № \_\_\_\_ |
|  | пгт.Междуреченский |  | |

|  |
| --- |
| О внесении изменений в постановление  администрации Кондинского района  от 19 июля 2022 года № 1683 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Болчары Кондинского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» |

В соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 8 Закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 18 апреля 2007 года № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», решением Думы Кондинского района от 29 октября 2021 года № 843 «О принятии осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения», в целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки территории городских и сельских поселений Кондинского района, межселенной территории Кондинского района, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений от 17 ноября 2023 года № 35 по рассмотрению вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городских и сельских поселений Кондинского района, **администрация Кондинского района постановляет:**

1. Внести в постановление администрации Кондинского района от 19 июля 2022 года № 1683 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Болчары Кондинского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» следующие изменения:

В приложении к постановлению:

* 1. Главу 4 раздела I дополнить статьей 121 следующего содержания:

«121. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства (далее АГО ОКС).

1. Требования по согласованию архитектурно-градостроительного облика распространяются на вновь строящиеся здания и сооружения, а также на здания и сооружения, при реконструкции которых полностью или частично меняется их внешнее оформление и оборудование (за исключением объектов, архитектурный облик которых не подлежит согласованию в согласованию в соответствии с требованиями действующего законодательства).
2. Архитектурно-градостроительный облик фасадов зданий, строений, сооружений

должен формироваться с учетом:

1. функционального назначения объекта (жилой, промышленный, административный, культурно-просветительский, физкультурно-спортивный);
2. местоположения объекта в структуре города, микрорайона, квартала (на пересечении улиц или на замыкании оси улицы, по красной линии застройки, внутри застройки);
3. зон визуального восприятия (участие в формировании силуэта и (или) панорамы застройки, визуальный акцент, визуальная доминанта);
4. типа и стилистики окружающей застройки;
5. тектоники объекта (соотношение несущих и несомых частей сооружения, выраженное в пластических формах; художественное выражение закономерностей, присущих конструктивной системе здания);
6. материала ограждающих конструкций и отделки окружающей застройки;
7. возможностей и особенностей материалов, применяемых в ограждающих конструкциях (в том числе материалов облицовки);
8. типологических особенностей и характеристик здания.

Архитектурно-градостроительный облик фасадов зданий, строений, сооружений включает в себя колористическое решение внешних поверхностей стен, кровли, оборудование конструктивных элементов объекта (входные группы, цоколи, и др.), размещение антенн, кондиционеров, водосточных труб.

Любые изменения ранее согласованного архитектурно-градостроительного облика также подлежат согласованию.

1. Требования к цветовым решениям, отделочным и строительным материалам объектов капитального строительства.

Колористическое (цветовое) решение фасадов зданий, строений, сооружений должно формироваться с учетом:

1. колористических (цветовых) особенностей сложившейся окружающей застройки;
2. колористических (цветовых) возможностей и особенностей применяемых ограждающих конструкций и (или) материалов облицовки.
3. колористические решения должны соответствовать международной классификации цветов (RAL).

Оформление и оборудование зданий и сооружений, должно иметь комплексный подход к применяемым отделочным материалам при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте фасадов зданий и сооружений.

- в составе проектно-сметной документации в обязательном порядке разрабатывается паспорт цветового решения фасадов;

- цвета, рекомендуемые для цветового решения фасадов зданий:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| основные цвета  отделочных материалов  поверхности фасада | | RAL Classic | основные цвета  отделочных материалов  поверхности фасада | | RAL Classic |
| желтые тона | | | Серые тона | | |
|  | Бежевый | RAL 1001 |  | Коричнево-серый | RAL 7013 |
|  | Жемчужно-белый | RAL 1013 |  | Графитовый серый | RAL 7024 |
|  | Слоновая кость | RAL 1014 |  | Каменно-серый | RAL 7030 |
|  | Оливково-жёлтый | RAL 1020 |  | Агатовый серый | RAL 7038 |
| красные тона | | | коричневые тона | | |
|  | Винно-красный | RAL 3005 |  | Махагон коричневый | RAL 8016 |
|  | Оксид красный | RAL 3009 |  | Шоколадно-коричневый | RAL 8017 |
|  | Бежево-красный | RAL 3012 |  | Терракотовый | RAL 8028 |
| синие тона | | | черные и белые тона | | |
|  | Сапфирово-синий | RAL 5003 |  | Кремово-белый | RAL 9001 |
|  | Серо-синий | RAL 5008 |  | Светло-серый | RAL 9002 |
|  | Голубино-синий | RAL 5014 |  | Белый | RAL 9010 |
| зеленые тона | | | | | |
|  | Резедово-зелёный | RAL 6011 |  | Тростниково-зелёный | RAL 6013 |
|  | Чёрно-зелёный | RAL 6012 |  | Мятно-бирюзовый | RAL 6033 |

- цвета, рекомендуемые для цветового решения кровель зданий:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| основные цвета  отделочных материалов  кровли | | RAL Classic | основные цвета  отделочных материалов  кровли | | RAL Classic |
| коричневые тона | | | красные тона | | |
|  | Махагон коричневый | RAL 8016 |  | Винно-красный | RAL 3005 |
|  | Шоколадно-коричневый | RAL 8017 |  | Оксид красный | RAL 3009 |
| зеленые тона | | | синие тона | | |
|  | Чёрно-зелёный | RAL 6012 |  | Сапфирово-синий | RAL 5003 |

Рекомендуется принимать за основу светлые и теплые цветовые гаммы приглушенных и «не пёстрых» оттенков. В качестве применяемых основных колористических решений использовать спокойные цветовые гаммы, обеспечивающие гармоничную атмосферу, как основу уюта и комфорта. Не исключена возможность применения ярких частей (элементов) фасада, с учетом их уместности в контексте окружающей застройки, местоположения, конструктива, применяемых материалов и др.

Цветовые решения в одном микрорайоне должны быть взаимосвязаны между собой и быть объединены единой цветовой концепцией всего микрорайона (например, применение разнообразия оттенков одного цвета), а не представлять собой автономные в цветовой стилистике здания. Отделка фасадов здания производится согласно его паспорту, который распространяется на все элементы фасада: оконные рамы и остекление, балконы, что позволит сохранить единый вид здания.

Работы по ремонту и покраске фасадов зданий и их отдельных элементов (балконы, лоджии, кровли, водосточные трубы и другое) должны также производиться согласно концепции цветового решения фасадов микрорайона, архитектурного паспорта объекта.

1. Требования к отделочным материалам:

При выборе отделки необходимо использовать современные и долговечные материалы, которые отвечают климатическим особенностям нашего региона, с гарантированным сроком эксплуатации более двух десятилетий.

Для общественных зданий:

1. фиброцементные плиты заводского исполнения, включая их покраску;
2. металлокассеты толщиной не менее 1 мм или другие аналогичные материалы, не уступающие по характеристикам окрашенные в заводских условиях
3. фасадные кассеты (алюминиевые, стальные, медные, из других металлов, с прослойкой из полимера или без). Данный материал может быть как плоским, так и объемным (наклонные круги, овалы, треугольники из кассет). Фасадные металлические кассеты без полимерной прослойки могут иметь перфорацию в виде фракталов, либо рисунка.
4. декоративная штукатурка;
5. камень средней прочности для первых этажей и входных групп;
6. облицовочный кирпич полностью или частично для первых этажей и входных групп;
7. широкоформатные фасадные плиты.

Для жилых домов:

1. декоративная штукатурка;
2. облицовочный кирпич полностью или частично для первых этажей и входных

групп;

1. навесные облицовочные панели (исключая применение сайдинга и профлиста).

5. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства:

- создание фронта застройки вдоль улиц с размещением объектов общественно-деловой инфраструктуры в первых этажах и размещением зданий-акцентов на углах кварталов;

- размещение значительной доли автостоянок вдоль улиц, формирование кварталов по принципу «двор без машин»;

- устройство вдоль уличного фронта главных улиц остекленных тамбуров и входов в нежилые помещения здания на уровне не выше трех ступеней от земли;

- строительство многоквартирных домов с квартирами для маломобильных групп населения на первых этажах, помещениями для коллективного пользования жильцов дома (зона ожидания, помещения для хранения велосипедов, колясок, кладовые), сквозными проходами подъездов на улицу с одной стороны и во двор с другой стороны для реализации принципа «двор без машин».

Особое внимание в деталировке фасада необходимо уделить входным группам (подъездным и входам с улицы) нежилых помещений 1-х этажей.

При устройстве входных групп необходимо учитывать следующие принципы:

1. входная группа должна соответствовать общему стилю здания. Должны быть соблюдены пропорции входной группы и здания.
2. в одном доме входные группы должны быть выполнены единообразно, композиционно согласовано по стилю, цветовой гамме, отделочным материалам.
3. отвечать условиям безбарьерной среды.

Обязательное наличие в жилых домах на первом или цокольных этажах помещений коллективного пользования жильцов дома (колясочная, зона ожидания, хранение велосипедов, колясок, сдача в аренду жильцам помещений для хранения вещей, кладовые).

Нарушение композиции фасада за счет произвольного изменения архитектурного облика, остекления, оборудования балконов и лоджий, устройства новых балконов и лоджий или ликвидации существующих не допускается.

1. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Размещение наружных кондиционеров и антенн типа «тарелка» на фасадах зданий, ориентированных на центральные улицы, площади, парки, скверы, и другие общественные территории населенного пункта (или хорошо просматриваемых с них), запрещается. Установка данного оборудования производится непосредственно в границах балконов и лоджий собственников помещений либо со стороны дворовых фасадов упорядоченно, с привязкой к единой системе осей на фасаде. Допускается размещение кондиционеров на главных фасадах указанных зданий при условии размещения их в специальных коробах или нишах, отраженных в архитектурных решениях, упорядоченных по отношению друг к другу и к другим деталям и элементам фасадов, закрытых декоративными экранами или ограждениями.

Ввод кабелей сетей систем электросвязи, а также абонентских слаботочных сетей в жилые и общественные здания должен быть выполнен в подземном исполнении.

1. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

В случае наличия в проектных решениях фасада архитектурно-художественных элементов следует предусматривать архитектурную подсветку зданий, отраженную, в том числе в разделе проектной документации архитектурные решения.».

* 1. Раздел II дополнить статьей 30 следующего содержания:

«30. Требования, установленные статьей 121 главы 4 раздела I распространяются на территории, определенные на карте градостроительного зонирования настоящих Правил».

1.3. В разделе III слова: «обслуживание автотранспорта (4.9)» заменить словами: «Служебные гаражи (4.9)».

1.5. Пункт 2 подраздела «Зона инженерной инфраструктуры (ИИ)» раздела III изложить в следующей редакции:

«2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

служебные гаражи (4.9)

магазины (4.4).

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды использования | Параметры разрешенного использования | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| Служебные гаражи (4.9) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. -  Минимальный отступ от красной линии - 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.  Предельное количество этажей - 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% | Нет |
| Магазины (4.4) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии - 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.  Предельное количество этажей - 4.  Предельная высота зданий - 25 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  минимальный процент озеленения - 10% | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, неудобство жителям.  Не допускается размещение объектов спортивного назначения (за исключением спортивно-оздоровительных учреждений закрытого типа) в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |

1.4. Карту градостроительного зонирования изложить в новой редакции (приложение).

2. Постановление опубликовать в газете «Кондинский вестник» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления Кондинского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3. Постановление вступает в силу после его опубликования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Глава района |  | А. А. Мухин |

Приложение

к постановлению администрации района

от №

